

제주지방법원 2015. 2. 6 선고 2014가단2456(본소), 2015가단1245(반소) 판결 [토지인도
등 · 매매대금청구]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 1. 30.

판결 선고 2015. 2. 6.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 (1) 목록 기재 토지를 인도하고,
나. 2015. 2. 19.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 56,424,200원을 지급받음과 상환으로
원고(반소피고)에게,
가. 별지 (2) 목록 기재 각 건축물 및 별지 (3) 목록 기재 각 건축물을 인도하고,
나. 별지 (2) 목록 기재 각 건축물에 관하여 2014. 4. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
이행하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 (2) 목록 기재 각 건축물 및 별지 (3) 목록 기재 각
건축물을 인도받고, 별지 (2) 목록 기재 각 건축물에 관하여 2014. 4. 11. 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고(반소원고)에게 56,424,200원을 지급하라.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담한다.

5. 제1항 및 제2의 가항, 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2항과 같다.

반소 : 주문 제3항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 1999.경 별지 (1) 목록 기재 토지 지상에 건축물을 축조하여 카센터로 사용하기 위하여 소외 C으로부터 별지 (1) 목록 기재 토지를 임차한 후 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물을 축조하여 자동차정비센터로 사용하여 왔다. 한편 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물의 시가는 합계 56,424,200원이고, 별지 (3) 목록 기재 각 건축물은 무허가건축물이다.

나. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 어머니 C으로부터 별지 (1) 목록 기재 토지를 증여받아 2010. 1. 13. 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 피고에게 종전과 같이 별지 (1) 목록 기재 토지를 연 차임 600만 원에 임차하여 별지 (2), (3) 기재 각 건축물을 자동차정비센터로 사용하도록 하였다. 원고와 피고 사이의 위 임대차계약은 2014. 2. 18. 기간 만료로 종료하였다.

다. 피고는 2014. 2. 18.원고에게 별지 (1) 목록 기재 토지에 관한 2014. 2. 19.부터 2015. 2. 18.까지의 임료 상당액인 600만 원을 지급하였고, 현재도 별지 (1) 목록 기재 토지를 점유, 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증 및 을 제1호증, 감정인 D의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인 주장에 대한 판단

가. 별지 (1) 목록 기재 토지에 대한 청구

원고와 피고 사이의 별지 (1) 목록 기재 토지에 관한 임대차계약이 2014. 2. 18. 기간만료로 종료된 사실, 피고는 2014. 2. 18. 원고에게 별지 (1) 목록 기재 토지에 관한 2014. 2. 19.부터 2015. 2. 18.까지의 임료 상당액인 600만 원을 지급하고, 현재까지 별지 (1) 목록 기재 토지를 점유, 사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 별지 (1) 목록 기재 토지를 인도하고, 2015. 2. 19.부터 위 토지 인도완료일까지 임료 상당의 부당이득 월 500,000원(6,000,000원/12월)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물에 대한 매수청구권을 행사하는 이상 피고로서는 별지 (1) 목록 기재 토지를 점유, 사용할 수 있는 적법한 권원이 있는 것이어서 부당이득이 성립되지 않는다는 취지로 주장하나, 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 대지 임대차에 있어서 임차인이 그 지상건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 대지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상건물 등의 인도를 거부할 수 있다고 하여도, 지상건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유·사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료상당액은 이를 반환할 의무가 있으므로(대법원 1992. 12. 24. 선고 92다22114 판결 참조), 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물에 대한 청구

피고가 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물의 소유를 위하여 C으로부터, 그리고 원고로부터 순차적으로 별지 (1) 목록 기재 토지를 임차하였는데 그 임대차계약이 2014. 2. 18. 기간만료로 종료된 사실 및 별지 (1) 목록 기재 토지상에 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물이 현존하고 있는 사실, 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물의 시가가 56,424,200원인 사실, 별지 (3) 목록 기재 각 건축물이 무허가건축물인 사실은 앞에서 본 바와 같고, 임대인인 원고가 위 임대차계약의 갱신을 원하지 않고 있는 이 사건에 있어서 피고의 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물의 매수를 바라는 의사표시가 담긴 2014. 4. 8.자 준비서면이 2014. 4. 11. 원고 대리인에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 원고와 피고 사이에는 2014. 4. 11. 별지 (2), (3) 기재 각 건축물에 관하여 매매대금 56,424,200원의 매매계약이 성립되었다고 할 것이다.

따라서, 피고는 원고에게 매매목적물인 별지 (2), (3) 목록 기재 각 건축물 인도하고, 별지 (2) 목록

기재 각 건축물에 관하여 2014. 4. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고는 피고에게 매매대금 56,424,200원을 지급할 의무가 있으며, 이는 동시이행관계에 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구와 피고의 반소청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최복규

별지